PLANZEICHENERKLÄRUNG

§ 2(4) Planzeichenverordnung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1) BauGB u. § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z. B. 0,2 (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze, z. B. 0,8 (§ 20 (2) BauNVO)

II — Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 20(1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO)

BAUWEISE UND BAUGRENZE
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §§ 22-23 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

ED — Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

H — Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (1) u. (3) BauNVO u. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9(1) Nr. 11 BAUGB)

öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn/Gehweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Sichtfelder

Fußweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

P — Parkplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Ga — Garagen

Tiefa — Tiefgarageneinfahrt

geplante Böschungsflachen

VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Umspannstation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Zone 1/2 — Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Zone 1 und Zone 2) (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Flächen für die die Festsetzung B zu Aufschüttungen und Abgrabungen gilt.

Ki — Kinderspielplatz (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Lr. 1 — Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Stadtwerke Backnang (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Pfb 1 — Pflanzbindung 1: Erhaltung und Pflege der Gehölze an der K 1843

Pfb 2 — Pflanzbindung 2: Erhaltung und Pflege der hochstämmigen Obstbäume in privaten Gartenflächen

Pfb 3 — Pflanzbindung 3: Erhaltung und Pflege der hochstämmigen Obstbäume im Bereich öffentlicher Grünflächen

Pfb 4 — Pflanzbindung 4: Erhaltung und Pflege eines hochstämmigen Apfelbaumes auf der öffentlichen Grünfläche an der K 1843

Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pfg 1 — Pflanzgebot 1: Anpflanzung von Laubbäumen (Spitzahorn)

Pfg 2 — Pflanzgebot 2: Anpflanzung von Laubbäumen (Pflanzenliste 4)

Pfg 3 — Pflanzgebot 3: Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen (Pflanzenliste 4) je angefangene 250 qm Gartenfläche 1 Baum

Pfg 4 — Pflanzgebot 4: Anpflanzung von naturnahen Hecken (Pflanzenliste 3) im Grenzbereich privater Gartenflächen

Pfg 5 — Pflanzgebot 5: Anpflanzung von geschnittenen Hecken (ohne räumliche Festlegung)

Pfg 6 — Pflanzgebot 6: Anpflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen (Pflanzenliste 2)

Pfg 7 — Pflanzgebot 7: Anpflanzung von naturnahen, standortgerechten Gehölzen (Pflanzenliste 1)

Pfg 8 — Pflanzgebot 8: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzenliste 1 und 4)

Pfg 9 — Pflanzgebot 9: Anpflanzung von hochstämmigen Eichen (Traubeneiche)

Pfg 10 — Pflanzgebot 10: Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen (Elsbeere)

Pfg 11 — Pflanzgebot 11: Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Buche)

Pfg 12 — Pflanzgebot 12: Anpflanzung einer Baumreihe (Bergahorn)

EFH TH FH — Erdgeschoßfußbodenhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe

Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) - Firstrichtung -

SD — Satteldach

PD — Pultdach

ZD — Zeltdach

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung
Traufhöhe Firsthöhe	

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 BGBl. II S. 885), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.

- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I 623)

- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB u. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Festsetzung nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO: Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Öffentliche Grünfläche
§ 9(1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
§ 9(1) Nr. 22 BauGB

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

GRZ Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze
GFZ Geschoßflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20(2) BauNVO als Höchstgrenze

1.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2(5) LBO

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:
z.B. II = zwei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) zulässig.

1.4 Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22(4) BauNVO

o offene Bauweise

E abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 25 m zulässig.

ED abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 25 m zulässig.

H wie offene Bauweise, jedoch nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO).

1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) Nr. 2 BauGB

Firstrichtung entsprechend Planeinschrieb.

1.6 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude § 2(2) LBO handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Als Ausnahme zulässig sind vollflächig vergraste ein- und zweigeschossige Anbauten von max. 12 qm Grundfläche, die als Kleingewächshäuser oder Wintergärten genutzt werden.

1.7 Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB

Die zeichnerische Darstellung der Verkehrsflächen gibt die max. Ausdehnung wieder. Die Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird in gesonderten Plänen dargestellt.

Die Sichtfelder sind von jeder sichthindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe von 0,60 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.8 Garagen und Stellplätze § 9(1) Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze und Garagen (§ 31 (1) BauGB) ausnahmsweise zugelassen werden.
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.
Tief- und Hanggaragen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Tief- und Hanggaragen sind intensiv zu begrünen.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9(2) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe - siehe Planeinschrieb.
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH - entsprechend Planeinschrieb.
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH - entsprechend Planeinschrieb.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten
EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe

Eine Veränderung der EFH ist um + 0,60 m und -0,30 m möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden.
Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzbindungen - § 9(1) Nr. 25 b BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu erneuern. Während der Bauphase ist auf geeignete Schutzmaßnahmen zu achten.

Pflanzbindung Pfb 1
Erhaltung und Pflege der Gehölze (Bäume und Sträucher) an der Böschung entlang der K 1843.

Pflanzbindung Pfb 2
Erhaltung und Pflege der hochstämmigen Obstbäume in privaten Gartenflächen.

Pflanzbindung Pfb 3
Erhaltung und Pflege der hochstämmigen Obstbäume im Bereich des Kinderspielplatzes.

Pflanzbindung Pfb 4
Erhaltung und Pflege eines hochstämmigen Apfelbaumes auf der öffentlichen Grünfläche an der K 1843.

1.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebote - § 9(1) Nr. 25a BauGB

An den ausgewiesenen Standorten sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen.

Die Standorte sind bis zu 5 m in allen Richtungen variabel.

Pflanzgebot Pfg 1
Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf privaten Gartenflächen entlang der Haupterschließungsstraße. Art:

Acer platanoides Spitzahorn

Pflanzgebot Pfg 2
Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf privaten Gartenflächen entlang der Wohnstraßen und an öffentlichen Stellplätzen. Arten gem. Pflanzliste 4:

Großkronige Bäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus exelsior Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Kleinkronige Bäume
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

Obstbäume in Sorten

Pflanzgebot Pfg 3
Anpflanzung von großkronigen und kleinkronigen Laubbäumen und Obstbäumen in verschiedenen Sorten auf den privaten Gartengrundstücken gem. Pflanzliste 2 und 4 je angefangene 250 qm Gartenfläche 1 Baum. Soweit nicht räumlich bestimmt im Standort frei wählbar.

Großkronige Bäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus exelsior Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Kleinkronige Bäume
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

Pflanzgebot Pfg 4
Anpflanzung von naturnahen Heckensträuchern im Grenzbereich privater Gartenflächen im Wohngebiet: Arten gem. Pflanzliste 3:

Naturnahe Heckensträucher im Wohngebiet:

Sträucher
Cornus sanguinea roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare gem. Liguster
Lonicera xylosteum gem. Heckenkirsche
Prunus mahaleb Weichsel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea. Salweide
Viburnum lantana wolliger Schneeball
Viburnum opulus gem. Schneeball

Pflanzgebot Pfg 5
Anpflanzung von geschnittenen Hecken als Abgrenzung der privaten Wohngärten zum öffentlichen Straßenraum, Höhe bis 1,8 m. Arten:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Ligustrum vulgare Liguster

Pflanzgebot Pfg 6
Anpflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen zur Ortsrandgestaltung. Sorten gem. Pflanzliste 2:

Sorten:
Bittenfelder
Gravensteiner
Boskoop
Brettacher
Kardinal Bea
Hauxapfel
Jakob Fischer
Rambur
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Champagner Bratbirne
Gelbmöstler
Die Fläche wird mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung eingesät und 1-2 mal jährlich gemäht.

Pflanzgebot Pfg 7
Anpflanzung von naturnahen, standortgerechten Gehölzen in den Randbereichen des Planungsgebietes (Schwerpunkt im Norden).

Arten gem. Pflanzliste 1:

Gehölze:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus torminalis Elsbeere
Pyrus communis Gemeine Birne
Malus communis Wildapfel
Cornus sanguinea roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare gem. Liguster
Lonicera xylosteum gem. Heckenkirsche
Prunus mahaleb Weichsel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea Salweide
Viburnum opulus gem. Schneeball

Pflanzgebot Pfg 8
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern beim Spielplatz.

Arten gem. Pflanzliste 1 + 4, soweit deren Blätter und Früchte nicht gesundheitsschädlich sind.

Gehölze
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus torminalis Elsbeere
Pyrus communis Gemeine Birne
Malus communis Wildapfel
Cornus sanguinea roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare gem. Liguster
Lonicera xylosteum gem. Heckenkirsche
Prunus mahaleb Weichsel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea Salweide
Viburnum opulus gem. Schneeball

Großkronige Bäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus exelsior Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Kleinkronige Bäume
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

Obstbäume in Sorten

Pflanzgebot Pfg 9
Anpflanzung von hochstämmigen Eichen:
Quercus petraea Traubeneiche
als Eichenhain im südöstlichen Planungsgebiet auf öffentlichen Grünflächen und im oberen Böschungsbereich

Pflanzgebot Pfg 10
Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen entlang des öffentlichen Fußweges.
Art:
Sorbus torminalis Elsbeere

Pflanzgebot Pfg 11
Anpflanzung einer Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen als räumlicher Abschluß der Mittelachse im Wohngebiet und als landschaftliche Kulisse.
Art:
Fagus sylvatica Buche

Pflanzgebot Pfg 12
Anpflanzung einer Baumreihe entlang der K 1843 als Gegenüber der bestehenden Baumreihe.
Art:
Acer pseudo-platanus Bergahorn

1.12 Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Lr. 1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Stadtwerke Backnang.

1.13 Fläche für Versorgungsanlagen § 9(1) Nr. 14 BauGB

Im gekennzeichneten Bereich ist eine Umspannstation vorgesehen.

1.14 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9(1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen dem Anliegerverkehr.

1.15 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9(1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der Zone 1 sind zur Minderung der Lärmeinwirkungen von der Backnanger Straße an den zur Straße exponierten Gebäudeseiten Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 1 zu verwenden.

Innerhalb der Zone 2 sind zur Minderung der Lärmeinwirkungen von der Backnanger Straße an den zur Straße exponierten Gebäudeseiten Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 zu verwenden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(4) BauGB und § 73 LBO

2.1 Äußere Gestaltung § 73(1) Nr. 1 LBO

Dachform entsprechend Planeinschrieb.
Die Hauptfirstrichtung und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen bei der Dachneigung zulässig.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachdeckung: Geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Pfannen in roten bis braunen Farbtönen zu decken.
Bei Garagen sind nur Satteldächer zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen und mindestens einen Abstand von 1,0 m (in der Dachebene gemessen), vom Ortgang und von daneben liegenden Gauben einhalten.
Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen.

Liegende Dachfenster müssen vom Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand mindestens 1,5 m entfernt liegen, vom Ortgang, von Graten und Kehlen mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.

Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20-80), reinweiß oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Außenanlagen § 73(1) Nr. 5 LBO

Die Befestigung der Erschließungsflächen (Oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig, mit einem Abflußbeiwert < 0,5 herzustellen.

Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig.
Holzzäune dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Maschendrahtzäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind.

Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen im Maßstab 1:100 einzureichen (§ 3(6) BauVorlVO).

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen § 73 (2) 1 LBO

Aufschüttungen von weniger als 1,0 m und Abgrabungen von weniger als 0,5 m ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf sind zulässig (Festsetzung A).

Für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich sind Aufschüttungen von weniger als 1,5 m und Abgrabungen von weniger als 1,0 m ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf zulässig (Festsetzung B).

3. HINWEISE

3.1 Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.

3.2 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

3.3 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere technische Fachbehörde zu benachrichtigen.

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluß der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

Auf die Pflicht zu Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (siehe Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis).

Im übrigen wird auf das hydrogeologische Gutachten des Büros für Baugrunduntersuchungen, Ingenieurgeologie und Hydrogeologie Dipl.-Geologe Harald Voigtmann, Winnenden, vom 01.06.1994 hingewiesen.

3.4 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

3.5 In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben. (§ 3(6) BauVorlVO)

3.6 Regelung zum Schutz des Bodens
(BodSchG § 4 (1) u. (2))

Wiederverwertung von Erdaushub
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zu weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen , ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heft 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Freifläche
Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm^2) ausgeführt werden.

Bodenbelastungen
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
Baustoffe, Baubefälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschließen sind.
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere technische Fachbehörde zu benachrichtigen.
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3.7 Der Eigentümer hat das Anbringen von:

- Halteverrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und

- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. § 126(1) BauGB.

3.8 Es wird empfohlen, geeignete Teile der Fassade zu begrünen. Kletternde oder rankende Pflanzen für Fassadenbegrünung:

Ohne Rankhilfe:
Hedera helix Efeu
Hydreangea petiolaris Kletterhortensie
Parthenossius quinquefolia "Engelmannii" Wilder Wein
Parthenossius tricuspidata "Veitchii" Wilder Wein

Mit Rankhilfe:
Actinidia arguta Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
Clematis spec. Waldrebe
Lonicera spec. Geißblatt
Parthenocissus quiquefolia Wilder Wein
Polygonum aubertii Knöterich
Wisteria sinensis Blauregen
Kletterrosen

3.9 Energiegewinnungsanlagen (z.B. Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung) müssen, sofern solche vorgesehen sind, mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden (siehe Förderprogramm der Gemeindeverwaltung).

3.10 Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Außenanlagen und die Entlastung der Kläranlage mit Regenwasser sicherzustellen, wird die Verwendung von Regenwasserauffangbehältern (Zisternen) empfohlen (siehe Förderprogramm der Gemeindeverwaltung).

3.11 Zum Bebauungsplan wurde vom Planungsbüro Heitzmann, Weissach im Tal ein Grünordnungsplan erstellt. Soweit nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt, wird die Gemeinde dafür sorgen, daß die grünordnerischen Maßnahmen verwirklicht werden können.

3.12 Für das Gebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Haisch, Backnang vom 15.04.1994 vor. Die Festsetzungen bezüglich passiver Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der dort eingegangenen Parameter gültig.

Die Außenbauteile müssen die Anforderungen an die bewerteten Schhalldämmaße nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, hinsichtlich Außenlärm erfüllen.

AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat(§ 2(1) BauGB) vom 23. 3. 1995

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2(1) BauGB) vom 29. 3. 1995

Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB)
Erörterungstermin am 31.10.1995

Beteiligung Träger öffentliche Belange vom 22.08 1995 bis 25.09.1995

Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
Auslegungsbeschluß am 12.10.1995
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 18.10.1995
Auslegung vom 26.10.1995 bis 09.11.1995

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3(2) BauGB) am 17.10.1995

Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (§ 3(2) BauGB) am 23.11.1995

Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB) am 30.11.1995

Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) durch Gemeinde am 23.11.1995

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weissach im Tal, den 12.12.1995

(Bürgermeister Deuschle)

Genehmigungsverfahren nach (§ 11 Abs. 1 BauGB) durchgeführt beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis und genehmigt mit Verfügung vom 26.01.1996 Nr. 4012-he/br.
Durchführung des Genehmigungsverfahrens bekanntgemacht (§ 12 BauGB) am 14.02.1996 durch Nachr. Blatt in Kraft getreten (§ 12 BauGB) am 14.02.1996

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Weissach im Tal

BEBAUUNGSPLAN
SANDÄCKER -
1. Änderung

Maßstab 1:500

Stuttgart, den 14.08.1995 / 23.11.1995

Abschrift
Genehmigt mit Erlaß des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 26. Jan. 1996.
gez. Beyer
beurkundet:
(Siegel) gez. Hennig.

Durchführung des Genehmigungsverfahrens und Auslegung des Bebauungsplans mit allen seinen Bestandteilen (Lageplan mit Textteil und Begründung) bekanntgemacht (§ 12 BauGB) am 14.02.1996 durch das Nachrichtenblatt der Gemeinde Weissach im Tal.
Der Bebauungsplan ist damit am
14.02.1996
rechtswirksam geworden.
Weissach im Tal, den 28.02.1996
gez. Deuschle, Bürgermeister

Für die Richtigkeit der Abschrift
Weissach im Tal, den 28.02.1996

Arbeitsgruppe für Stadtentwicklung
Diplomingenieure Reinhardt + Trudel
Freie Architekten + Stadtplaner SRL

Dieser Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis gem. § 4 Abs. 3 GemO angezeigt.

Datum 19.9.96

Unterschrift Ruppert